

ERSTE Immobilien hebt ab mit „Der Ballon“

- **Wohnhausanlage mit 201 Wohnungen in Wien Aspern in den ERSTE IMMOBILIENFONDS übernommen**

Die ERSTE Immobilien KAG hat ihr Immobilienportfolio im [ERSTE IMMOBILIENFONDS](#) um die Wohnhausanlage „Der Ballon“ in Wien Aspern erweitert. Es handelt sich dabei um einen aus vier Baukörpern bestehenden Gebäudetrakt mit insgesamt 201 Wohneinheiten und einer Nutzfläche von rund 16.000 Quadratmetern. Die durchschnittliche Größe einer Wohnung in der parallel zur Großenzersdorfer Straße gelegenen Wohnhausanlage beträgt circa 73 Quadratmeter. Die Wohnungen verfügen über 2 bis 5 Zimmer und sind damit sowohl für Paare und Singles als auch Familien mit Kindern geeignet. Die Gebäude wurden am 1.7.2022 zu einem Anschaffungswert von rund 57 Millionen Euro in den Fonds eingebucht. Erworben wurde das Objekt von der ARWAG Wohnpark Errichtungs-, Vermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H., die EHL Immobilien GmbH und die ARWAG Immobilientreuhand GmbH fungieren als Maklerinnen.

Der Name der Wohnhausanlage ([Der Ballon](#)) erinnert an den französischen Ballonfahrer Jean-Pierre Blanchard, der im 18. Jahrhundert bei einer seiner Fahrten im nahegelegenen Groß-Enzersdorf gelandet war. Vermutlich war er der erste Mensch, der dieses Gebiet aus der Vogelperspektive sah. In Anlehnung an den tapferen Pionier der Ballonfahrt soll man dank der großzügigen Freiflächen zum Verweilen und Träumen unter freiem Himmel eingeladen werden. „Diesen einzigartigen Ausblick, den Blanchard seinerzeit aus dem Ballon genießen durfte, ermöglichen wir auch den Mieter:innen unserer Wohnhausanlage“, freut sich ERSTE Immobilien KAG Geschäftsführer Peter Karl.

„Der Ballon“ besticht durch zeitlose und schlichte Modernität und eine gute Infrastruktur mit eigenem Kindergarten. Die Nähe zu verschiedenen Schulen, Sportstätten und dem Krankenhaus Donaustadt ist ein weiterer Pluspunkt. Die Bewohner:innen dürfen sich über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr freuen: Mit der Buslinie 26A erreicht man in wenigen Minuten die U-Bahnstation Aspernstraße der Linie U2, die Straßenbahnlinie 25 und weitere Busanbindungen. Für den Radverkehr besteht über das Wiener Radwegenetz eine gute Anbindung an die Naherholungsgebiete Lobau, Mühlwasser und Donauinsel. Das Gebäude verfügt außerdem über 145 Tiefgaragen-Stellplätze, wovon 16 mit einer E-Ladeinfrastruktur ausgestattet sind. Eine Photovoltaik-Anlage am Dach ist in Planung.

Wichtige rechtliche Hinweise

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch. Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (Prospekt) und die Wesentliche Anlegerinformation/KID der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellt und auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG www.ersteimmobilien.at veröffentlicht. Der Prospekt sowie die Wesentliche Anlegerinformation/KID sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.ersteimmobilien.at jeweils in der Rubrik Pflichtveröffentlichungen abrufbar und stehen dem interessierten Anleger kostenlos am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Verwaltungsgesellschaft, AIFM) sowie am Sitz der Erste Group Bank AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts, die Sprachen, in denen dieser erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage www.ersteimmobilien.at ersichtlich. Diese Unterlage dient als zusätzliche Information für unsere Anleger und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Redaktionsschluss. Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger hinsichtlich Ertrag, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten. ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Am Belvedere 1, 1100 Wien
Impressum / Medieninhaber und Hersteller: ERSTE Immobilien KAG, Am Belvedere 1, 1100 Wien
service@ersteimmobilien.at / www.ersteimmobilien.at / Verlags- und Herstellungsort: Wien

Der Raum um Groß Enzersdorf hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten Wohngebiet entwickelt. „Der Ballon“ bietet den idealen Lebensraum für alle, die in herrlich grüner Umgebung wohnen und dabei nicht auf die Vorteile einer Großstadt verzichten möchten, so Peter Karl abschließend.

ERSTE Immobilien KAG verwaltet ein Fondsvolumen von über 3 Milliarden Euro

Die [ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H](#) wurde im Jahr 2007 gegründet. Sie verwaltet die beiden Immobilien-Publikumsfonds ERSTE IMMOBILIENFONDS und ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS sowie einen Immobilien-Spezialfonds. Das Fondsvolumen aller Immobilienfonds zusammen liegt aktuell bei 3,1 Milliarden Euro. Die Wohnhausanlage „Der Ballon“ ist das mittlerweile 84. Objekt im [ERSTE IMMOBILIENFONDS](#).

Fotohinweis:

Rendering © HD Architekten ZT GmbH

Rückfragen

Eveline Gratzner, Tel. 050 100 – 27439, e-mail: eveline.gratzner@ersteimmobilien.at
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., 1100 Wien, Am Belvedere 1
Sitz Wien, FN 284654i, Handelsgericht Wien, DVR 4016656

Wichtige rechtliche Hinweise

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch. Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (Prospekt) und die Wesentliche Anlegerinformation/KID der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellt und auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG www.ersteimmobilien.at veröffentlicht. Der Prospekt sowie die Wesentliche Anlegerinformation/KID sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.ersteimmobilien.at jeweils in der Rubrik Pflichtveröffentlichungen abrufbar und stehen dem interessierten Anleger kostenlos am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Verwaltungsgesellschaft, AIFM) sowie am Sitz der Erste Group Bank AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts, die Sprachen, in denen dieser erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage www.ersteimmobilien.at ersichtlich. Diese Unterlage dient als zusätzliche Information für unsere Anleger und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Redaktionsschluss. Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger hinsichtlich Ertrag, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten. ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Am Belvedere 1, 1100 Wien
Impressum / Medieninhaber und Hersteller: ERSTE Immobilien KAG, Am Belvedere 1, 1100 Wien
service@ersteimmobilien.at / www.ersteimmobilien.at / Verlags- und Herstellungsort: Wien

Vorteile	Zu beachtende Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veranlagung in reale Werte (Grund und Boden). ▪ Die Wertentwicklung ist unabhängig von der Entwicklung an den Aktienbörsen. ▪ Der Immobilienfonds bildet eine stabile Depotergänzung und bietet eine Chance für den langfristigen Vermögensaufbau. ▪ Investition in ein breit gestreutes Immobilienportfolio. ▪ Das Investment bietet einen Inflationsschutz. Denn die Mieten werden in der Regel an die Inflation angepasst. ▪ Regelmäßiges Anlegen ist bereits mit kleinen Beträgen möglich – mit dem s Fonds Plan. ▪ Der Immobilienfonds ist zur Wertpapierdeckung österreichischer Pensionsrückstellungen geeignet (Deckung 103,50 bzw. 102,00 Euro je Anteil). ▪ Der Immobilienfonds ist für die Veranlagung des investitionsbedingten Gewinnfreibetrages geeignet. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immobilien können an Wert verlieren und die Fondsentwicklung negativ beeinflussen. ▪ MieterInnen können ausfallen, Liegenschaften oder Teile davon leer stehen. ▪ Diese Entwicklung kann zu geringeren Erträgen und auch zu Ausschüttungsaussetzungen führen. ▪ Die Veranlagung in Immobilienfonds kann zu einem Kapitalverlust führen. ▪ Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann aufgrund außergewöhnlicher Umstände ausgesetzt werden. ▪ Die Rückgabe von Anteilen ist nach wie vor zum täglichen Rechenwert möglich. Die ImmoKAG kann die Fondsbestimmungen dahingehend ändern, dass eine Mindestbeholdedauer von einem Jahr sowie eine Rückgabefrist von einem weiteren Jahr (zusätzlich) für die Rückgabe von Anteilscheinen gelten. ▪ Dies könnte das Preisänderungsrisiko erhöhen. Denn der Anteilswert kann in dem Zeitraum bis zur tatsächlichen Rücknahme der Anteilscheine unter den Einstandspreis bzw. unter den Anteilswert zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung fallen. ▪ Eine Änderung der Fondsbestimmungen zur Einführung der Mindestbeholdedauer und Rückgabefrist würde erst ein Jahr nach Veröffentlichung in Kraft treten. ▪ Spätestens mit 1.1.2027 werden aufgrund gesetzlicher Vorgaben die Mindestbeholdedauer und die Rückgabefrist für alle Anteilscheininhaber in Kraft treten. ▪ Die empfohlene Beholdedauer beträgt mind. 3 Jahre. ▪ Eine Veranlagung in Immobilien bzw. Immobilienfonds ist als längerfristiges Investment zu sehen.

Wichtige rechtliche Hinweise

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch. Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (Prospekt) und die Wesentliche Anlegerinformation/KID der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellt und auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG www.ersteimmobilien.at veröffentlicht. Der Prospekt sowie die Wesentliche Anlegerinformation/KID sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.ersteimmobilien.at jeweils in der Rubrik Pflichtveröffentlichungen abrufbar und stehen dem interessierten Anleger kostenlos am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Verwaltungsgesellschaft, AIFM) sowie am Sitz der Erste Group Bank AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts, die Sprachen, in denen dieser erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage www.ersteimmobilien.at ersichtlich. Diese Unterlage dient als zusätzliche Information für unsere Anleger und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Redaktionsschluss. Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger hinsichtlich Ertrag, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapieren neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten. ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Am Belvedere 1, 1100 Wien
Impressum / Medieninhaber und Hersteller: ERSTE Immobilien KAG, Am Belvedere 1, 1100 Wien
service@ersteimmobilien.at / www.ersteimmobilien.at / Verlags- und Herstellungsort: Wien